

## 第5回 周南市都市再生推進協議会

### 議事要旨

日 時 平成28年12月16日（金）10時00分～11時20分

場 所 周南市文化会館 3階展示室

出席者：山口大学大学院	教授	鷗 心治
徳山大学	教授	石川 英樹
徳山工業高等専門学校	准教授	目山 直樹
社会福祉法人周南市社会福祉協議会	事務局長	有馬 俊雅
周南市青少年育成市民会議	会長	藤井 和美
周南市文化振興財団	事務局長	有田 順一
山口県宅建協会周南支部	支部長	池田 周太
徳山商工会議所	専務理事	小林 和子
新南陽商工会議所	専務理事	谷口 博文
周南市中心市街地活性化協議会	TM会議委員長	黒神 直大
西日本旅客鉄道株式会社徳山地域鉄道部	徳山駅長	保見 孝好
防長交通株式会社	取締役営業部長	寶迫 啓之
周南市コミュニティ推進連絡協議会	副会長	山根 昭昶
一般公募		高橋 俊彦
国土交通省中国地方整備局	課長補佐	山本 俊彦
山口県土木建築部都市計画課	まちづくり推進班長	野嶋 秀範

事務局：都市整備部長	岡村 洋道
都市整備部次長兼建築指導課長	重岡 伸明
都市政策課長	有馬 善己
都市政策課長補佐	原 浩士
都市政策課コンパクトシティ推進担当係長	中村 充孝
都市政策課主任	藤村 悠司
都市政策課公共交通対策担当係長	藤井 良明

傍聴：2名

#### 議事次第

1. 開会
2. 挨拶

3. 議事

(1) 周南市立地適正化計画（素案）について

4. その他

5. 閉会

~~~~~

午前10時00分 開会

**【事務局】** 定刻となりましたので、ただ今より、第5回周南市都市再生推進協議会を開会いたします。

委員のみなさま、御多忙のなか、御参集いただきまして、誠にありがとうございます。

まず、はじめに委員定数につきまして、御報告をさせていただきます。委員総数15名中14名の委員の方に出席をいただいておりますので、周南市都市再生推進協議会設置要綱第6条の規定により、本会議は成立しておりますことを御報告させていただきます。なお、本日、小野委員は欠席でございます。

それでは、議事に入る前に配布資料の確認をさせていただきます。配布資料につきましては、議事次第に記載しているとおりでございます。不足している資料がございましたら、事務局にお伝えください。

それでは、開会にあたり、都市整備部長の岡村が御挨拶を申し上げます。

**【部長】**（あいさつ）

**【事務局】** それでは、これからの進行は、鳩会長にお願いいたします。

**【会長】** それでは、議事に入ります。周南市立地適正化計画（素案）について、事務局から説明をしてください。

**【事務局】**（ヒアリング結果を報告しながら、資料に沿って説明）

**【会長】** それでは、皆さんから御質問、御意見をいただきたいと思えます。

どこからでも結構ですので、お気づきの点等ございましたら、御指摘いただきたいと思えます。いかがでしょうか。

**【委員】** ヒアリングをしていただいたときにお伝えすればよかったんですけど、そのときは思いつかなくて。計画の中身ということではないのですが、やはり目標を持って進めるというのは非常に重要な点で、それについて成果指標と比べた点はすばらし

と思っています。せつかくこういう指標を挙げられているので、これの進捗管理もしっかりやらないと意味がないように思うんですけども、そこをどういうふうな体制というか仕組みでやっていくかというのも議論しておく方がいいかなと思います。

【会長】最後の成果指標のところですね。これの目標に対するチェックをどのような管理で行っていかうとしているのかという御質問だと思いますけど、事務局、いかがでしょうか。

【事務局】本編の最後6－3ページのところに「3 計画の進行管理と評価」という記載がございます。基本的には、本計画は5年ごとの見直しをしていくと考えております。どういう体制かということでは、2. 評価体制で、本協議会と都市計画審議会というものがございます。その中できちんと御意見をいただきながら、社会情勢等の変化に対応して、その辺はPDCAサイクルの中で検討していきたいというふうに思っております。

【会長】ちょっと関連するんですけど、これは5年ごとの更新で、居住誘導区域が30年度までの策定というふうに記載されていますけれども、それはどういうふうな見方をすればいいんですか。居住誘導区域の方のチェックといいますか。

【事務局】30年度を目標にしております居住促進区域、法的には居住誘導区域ということになりますが、2年後くらいに全体の計画が定まるということになりますので、一度はその時点できちんと全体を検証するということが必要だろうと考えております。

【会長】30年度に最終的な周南市立地適正化計画という形でまとまって、それをまたゼロ年として5年ピッチという形でチェックしていくというような形でよろしいでしょうか。

【事務局】はい。

【鶴 会長】その他、ございますでしょうか。

本日の議題はこれだけなので、どんどん意見を出していただければと思います。

【委員】素朴な疑問で、ちょっと類推をして言いますが、徒歩圏の設定をされているんですが、今回初めてじゃないかなと思います。例えば、本編の2－31ですか、そこを見てもらうと、診療施設の徒歩圏というのが出てきて、徒歩圏は800メートルというふうにされています。類推したのは、一般的に1マイル＝1.6キロの

半分で、行って帰ってというのを徒歩圏に見ているのかなというふうに見ながら、その辺のところ、どうして800メートルにしたのか、根拠がはっきりしていれば教えていただきたいなと思いました。

疑問に思っているのは、日本の施設の立地は、1.6キロが基準になることはあんまりしていなくて、公園だと片道が250、500、1キロみたいな形で、街区公園、近隣公園、地区公園みたいに設定しているので、どちらかという、メートル一尺だからかなあというふうに思ったんですけど。

余り大きな議論ではないんですけど、800メートルにしている根拠等があれば、そのあたりをちょっとお伝えください。

【会長】事務局、お願いします。

【事務局】今、御指摘のあったところでございますけど、徒歩圏の話ということで、国交省が作成した「都市構造の評価に関するハンドブック」というものがございます。その中に、今言われました徒歩圏の記載がございます。その距離を引用させていただいているということでございます。

【委員】そうすると、他の施設の立地で500メートル圏というのと混在しているので、何か違和感があるなと思ったんですけど、それは、もう国が一つの基準で見せているものを使用しているので、しょうがないのかなという感じなんですかね。

【会長】その点、どうでしょうか。500メートルと800メートルと、いろいろと使い分けているということですが。

【事務局】今、500メートルという数字もございましたけど、私どもは、公共交通網形成計画も作成したんですが、そこでは統一的に徒歩圏を800メートルというふうに考えております。

バス停につきましては、300メートルという考え方で、設定をしております。

【会長】本編の中で、500メートル圏域内人口というのと、800メートル圏域内人口、2つの基準を使っていらっしゃるという指摘ですよね。

【委員】どうせなら、800メートルで統一したらいいと。

【会長】その点も、いわゆる国土交通省のハンドブックに記載のようになっているんでしょうか。要は、建築の用途によって、そのカバー率の半径が違っているので、そのあたりも国の指導どおりでしょうかということですが、事務局、いかがでしょうか。

【事務局】 徒歩圏につきましては、1つに統一するというお考えもあるかと思えますけれども、対象施設が福祉施設、幼稚園など、高齢者や子供を対象としたものについては、少し短くしています。

あと、800メートルというと、一般的に、不動産業で、徒歩1分=80メートルで表示するということになっていきますので、大体、徒歩10分圏が800メートルになると思います。徒歩10分ぐらいが限度だろうということで。高齢者や子供を対象とした施設ということになりますと、少しそれよりも短い500メートルを採用しています。

先程の国のハンドブック等におきましても、そうした高齢者については500メートルというものを採用しておりますので、本市におきましても、少し使い分けをしているということです。

【会長】 説明ありがとうございます。

【委員】 ちょっと確認をいいですか。おっしゃることは理解できました。

それで、1分=80メートルはえらい速いなど、つい思ったんですけど。私が施設計画で教えているようなときは、徒歩が時速4キロで利用圏を考えています。それだと1分=66メートルぐらいしかないので、80メートルというと、やっぱり地方の人より東京の人の方が足が速いからかなって思います。このあたりが議論になるわけではないですけども、割と基盤の整っている地域と、そうでないところで、徒歩圏のエリアも違えばいろいろあるからですね。でも、指標として見るのであれば、個人的には800メートルなら800メートル、あるいはその半分の400メートルとか、わかりやすく設定してもよかったのかなというのは思いました。

今さら、何かしてくださいというんじゃないですけど、そのあたりに説明がつくようにしておいていただければ。注釈でも何でもいいんですけど。

【会長】 そのあたり、500メートルと800メートルの考え方を最後の辺りに少し注釈を入れる等、配慮していただければと思います。よろしくお願いたします。

その他にございますでしょうか。一度ヒアリングをして、その後、まとめられているので、もう余り御指摘がないかもしれません。

私の方から1点よろしいでしょうか。今回の素案についてどうこうということではなくて、これからの話なんですけれども、今回の周南市の立地適正化計画、現在の素案につきましては、都市再生特別措置法で求められているのは、都市機能誘導

区域と居住誘導区域、この2つを決めなさいというふうに言われているわけです。今回の素案については、そのうちの都市機能誘導区域だけをまずは決めて、都市計画審議会にて了解していただくというものです。居住誘導区域については、平成30年度中に決めていこうということが周南市のお考えです。

都市機能誘導区域については、比較的集積の具合が、徳山駅周辺と新南陽駅周辺ということで、非常にわかりやすい形で都市構造が示されているんですけども、問題は、周南市の場合は「居住促進区域」という言葉を使っていますが、法定の居住誘導区域をどういうふうに考えていくかということが非常にこれからのハードルだろうと思っています。

特に、促進方針1「市街地の拡大を抑制しながら…」というようなことが書いていまして、実際、周南市をいろいろ見ていきますと、やはり市街化調整区域、本来市街化を想定していない市街化調整区域に大きな住宅開発やスプロールが進んでいるというようなこともございますし、都市計画区域外も周南市は持っていますので、都市計画区域外に、想定外なのか想定なのかわかりませんが、市街化の圧力がかかっているというようなことと、都市機能誘導区域、いわゆる都市機能を真ん中に集めていこう、居住を集めていこうという考え方が相反することが現象として起こってきているわけですね。

そういった中で、今後、平成30年度までを目途に居住誘導区域をどういうふうに決めていくのか、また、どういうふうな施策で郊外に向いている人口を真ん中の方に持ってくるのかというようなことを、かなり高いハードルの合意形成をしないといけない。これは当然、経済原理に基づくような話でもありますから、難しい問題ではあると思うんですけども、これを今後考えていくということが大きなハードルだろうと思います。

ちょっと先走った話になりますけれど、こういった点についても、もし皆さんの方から御意見があれば御指摘をいただいて、次につなげていきたいなというふうに思っているんですけども、皆さん、そういった点も踏まえて、今日の素案を御覧いただきたいなというふうに思っております。

皆さん、いかがでしょうか。どうぞ、お願いします。

【委員】今、読ませていただいて、私の理解が余りよくないんだろうと思うんですけど、居住促進区域の説明の文章があって、その後に基本的な考え方とか書いてあるんで

すけど、いわゆる居住促進区域外において届出等が必要になってくるものもあるんだらうと思うんですよ。その辺について、文章の中で、どこかにそのことを記載しておいた方がわかりやすいのかなという気が少ししました。

それから、基本的に居住促進区域と都市機能誘導区域は同時に設定するのが基本だらうというふうに思うんですけど、周南市の場合には、平成30年度までに居住促進区域の設定を行うということで、これは非常に大きなポイントだらうと思います。本編の6-4ページのPDCAサイクルの考え方のところを書いてありますけど、先程の説明でよくわかったんですけど、居住促進区域の設定が、ここ（素案）に書いてある説明のように、いわゆる住民への非常に丁寧な説明等が必要であるから、住民の理解を得ることに時間がかかるからということで、平成30年度までに見直しをして、そこからまたスタートになるという部分を、具体的にこの大きなマスタープランとかスケジュールの中に、どこかに書いておいてもらったら余計わかりやすいのかなと思います。今、平成28年度の終わりで、実際にこの設定が平成30年度までかかるよと、その辺りのところをわかりやすく本編のどこかに記載しておいてもらった方が、文章だけじゃなくて、わかりやすい模式図とか、グラフの方で書いておいてもらったらわかりやすいのかなという感じがしました。以上です。

**【会長】** 今の意見につきまして、事務局、いかがでしょうか。

**【事務局】** 1点は、届出の関係でございます。今、言われましたように、今回、区域設定した場合、誘導施設について届出の手続きが生じてまいります。概要の方にもございませんでしたので、その辺につきましても記載することを考えてみたいというふうに思います。

もう1点のPDCAサイクルの中でも、先程28年度と30年度という説明をさせていただいて、それをわかりやすくお示しできたらというふうに思っております。その辺は検討したいと思いますので、よろしくをお願いします。

**【会長】** それと届出のことですけれども、都市機能誘導区域においても、誘導区域外については、いろいろ届出等が発生すると思うんですけど、それについては、今のところ本編に記載はないですね。ありますか。その辺は、どういうふうに考えていますか。

**【事務局】** 届出につきましては、6-1ページのところに「1. 届出等」ということで



「1）居住促進区域に関する届出等」、「2）都市機能誘導区域に関する届出等」として記載しています。文章でわかりづらいかもしれないので、申し訳ないんですけども。

【会長】わかりました。実際のどのようなフォーマットでどのような届出をするということについてはいいですか。

【事務局】様式ですか。

【鶴 会長】ええ。具体的なものについて。

【事務局】様式は、記憶が不確かですが、確か都市再生特別措置法施行規則に定められています。今、この場でついでに説明させていただきますと、今日はお配りしてないんですけども、資料編というものをつけさせていただく予定で、これにはグラフ等を抜粋しております。最初、皆さんにお配りしたのは170ページぐらいあるような分量でしたが、今は100ページ程度まで圧縮しております。資料編という形で具体的な図表等も載せていますので、その中で、併せて様式についてもお示ししたいと思っております。

【会長】わかりました。

それと今、御指摘があったように、今回の28年度の都市機能誘導区域の設定と、30年度に予定されている居住誘導区域の設定については、もう少し、やっぱり一目でわかるような形の表現などを加えた方がいいと思います。その点、もし誤解があるとよくないので、その辺はしっかり伝わるように記載をしていただきたいと思います。よろしく願いいたします。

その他にございますでしょうか。

【委員】今回は計画の素案を作っていくということで、余り細かいお話をこの場ですべきではないのかもしれませんが、都市拠点という形の中で徳山と新南陽、それから地域都市拠点の熊毛、須々万、鹿野という形になってくると思います。バス事業を行っておりますけれども、その拠点と住居地、用途で結ばないと交通は成り立たないという形になりますし、無意味なものにもなってくるということでございます。

そうした中で、徳山駅前については、今、駅周辺整備ということで工事も進んでいるところがございますが、もう一つの地域の都市拠点の新南陽駅、こちらの方についても、ある程度そういった拠点づくりということ、また今後の計画の中で、

ぜひお願いしたいなというふうに思います。

【会長】今の御意見について、事務局、何かコメントございますか。

【事務局】今、言われましたように、この計画の中で、新南陽駅周辺を都市機能誘導区域と定めるという案で思っております。それと、地域公共交通網形成計画の中においても、そこを拠点という位置づけにしております。

ということで、今後、新南陽駅が重要な公共交通拠点となるだろうというふうに考えておりますので、その辺の整理についても、今後、市として取り組んでいく必要があるというふうに思っております。

【会長】誘導施設を決めて、5-12、13ページに記載されているような誘導施設の立地を誘導するための講ずべき施策といったところは、今後、市の方で、徳山都市機能誘導区域、新南陽都市機能誘導区域それぞれに具体的な誘導施策がこれから策定されるというような考え方でよろしいでしょうか。

【事務局】今回の計画の中には、1つの事業というものを記載してはおりませんが、マスタープランとしての取組の表記をさせていただければと思います。

今後は、それぞれの事業又は施策について、各分野において取り組んでまいりたいと思います。それで、そのときにまたお示ししたいというふうに考えております。

【会長】よろしいでしょうか。

【委員】ありがとうございます。

【会長】ありがとうございました。

【委員】関連して1つ、投げかけにしかないんですけども。6-2ページを見たときにすごい印象に残ったのが、現状値と目標値の数字を見て、徳山は1万1,000人、新南陽は710人、道路ばかりいつも見ている私の立場でいうと、歩ける基盤があるかないかで、人は歩いたり歩かなかったりするので、そういう意味で行くと、バリアフリー化をやっている徳山駅周辺は人が歩ける基盤があるんですけども、新南陽駅周辺、富田のエリアは区画整理でまちを造ってはいますけど、歩ける基盤として十分であるのだろうか、自転車が来たりできる状態になっているのだろうか、やはり人通りの多さ少なさは、その辺にもあるので、その辺りの基盤整備もどこかで意識してもらわないと、交通基盤がないところで人に賑わいを出させようというのは、ちょっと無理かなと思います。そういうところは、事務局に投げかけとして、やはり基盤整備をしているところでは人は通るけど、基盤のないところでは

人は通らないなということです。10分の1しかないというのは、やっぱり乗降客数だけの問題ではないと思うので、その辺りを意識してほしいなと思います。目標値が704に対して710人は、ちょっと寂し過ぎるなと思います。2,000人ぐらいが本当は目標であるべきかなと思いながら、読ませていただきました。

ちょっと感想っぽいので、会長、すみません。まとめにくいところで申しわけないですけど、よろしくお願いします。

**【会長】**事務局、いかがでしょうか。この目標値がちょっと遠慮し過ぎているんじゃないかという話ですが。

**【事務局】**目標値、数字だけで見ますと現状維持という数字になると思います。下のほうに「(参考)人口」ということで書いております。今後、人口減少というのが予測されます。そして、平成47年においては12万人を切るという予測がされております。こういう中での今の目標値ということで理解していただけたらというふうに思います。

**【委員】**私が申し上げたのは、バスは利用する基盤がないと実は利用できない。路線だけ設定してもできないのと同じで、駅を改修しているのと同様に、人の歩く基盤だとか、その施設を整備することが必要だと思います。利用圏が800メートルとか500メートルとかは、私はどちらかという、そこはこだわらないんですけども、徒歩圏と言いながら、歩く基盤のないところを歩かせるというのはなかなか難しいので、この中には盛り込めないかもしれないけれども、やはり都市整備全体の中では、交通基盤を整えていくという精神がこの中ないと、やっぱり公共交通に関する目標と言ったときに、公共交通を使いやすくするための基盤整備も姿勢としてやっていくという意識がどこかにないと難しいんじゃないかなと、そういう意見で申し上げました。

ですから、これに「2,000人」と書くのが目標ではなくて、そういう基盤を良くして、うまく利用させるような仕組みをこの中にも精神として盛り込んでいませよというのがあってもいいのかなという意識です。

**【会長】**わかりました。多分、都市機能誘導区域の誘導施設ということで、いわゆる建築物の規模を重視した表現になっているんですけど、ここの目標値は歩行者通行量になっていますので、やはりそういった建築物又は機能を誘導したときに、やっぱり歩ける社会基盤がしっかり整っていないと、こういう目標値を設定しても、そうい

ったところの記述がないとリアリティーが出てこないもので、都市機能を誘導するに当たって、それとセットで社会基盤を、特に歩行者に関する社会基盤をセットで考えていくぞというようなニュアンスが伝わるような表現を使った方がいんじゃないかという御意見でしたが、それはもっともな話だと思いますので、ぜひ御検討いただければと思いますけど、事務局、何かございますでしょうか。

【事務局】本編の5-13ページに、今、言われました、今後取り組む施策を表記しております。今、委員が言われました基盤等のことについて、「6) 魅力ある都市環境の推進」のところ、今、言われましたような社会基盤、都市基盤を適正にしていくなような意味合いを含んだ施策に取り組むという表記をここに書かせていただいております。

基盤整備についても、今は徳山駅周辺で取り組んでおりますけど、また今後、こういうエリア設定をした場合には、こういうふうなものについても施策として取り組んでいくことも考えていきたいというふうに思っております。

【会長】その他、皆さんの方からございますか。はい、お願いします。

【委員】現状とこれからの計画に関して、周南市に関係のある方はご存じだと思いますが、旧徳山市と下松市を接続する、周南市で言えば久米地域、例えば坂本東とか坂本西、あの界限は防災活動をやっている何が問題だと感じるかという、地域の人もおっしゃっているんですが、非常に狭い面積を、いろんな業者がわかりやすく言えば乱開発的に開発して、防災上の配慮がほとんどなされていないという実情で、私たちは、今、一生懸命、地域で防災活動をやっていますが、その活動が非常に取り組みにくい。地域からはいろんな要求をされます。こういうふうにしてほしいと、事前体制としてこういうふうにしてほしいということがあります。

通学路の問題は、もちろんそれに連動して芳しくありません。一番に、雨水の排水とか、それから土砂が流出してくるのに対して、結局誰がどういうふうにしてその始末をするのかというようなところが、やや無責任な構図になっていまして、開発業者は、その水の始末をどこまでどうするのかというところの指導を受けながら開発したのかどうかわからないようなところが至るところに開発されていまして、道路も狭隘で、近々そのことに対して、子供の交通安全上、非常に問題があるということで、ちょっとした活動をやる予定にしています。

何が言いたいかというと、開発の面積に対して、もう少し厳しい規制をしないと

いけないんじゃないかなということです。どこかのページに、開発の家の戸数が書いてありましたけど、ややそれに近い現状がありまして、こういう開発をやると、結局、開発業者同士の連携とか、市の全体計画があつてこの部分はやられているんだとか、そういうことが常識的かというと、地域の人たちに知らされていないので、安い土地があつて家ができたから移り住むというような、何か非常に地域にとっては芳しくない。高低差もあつて、どうしてここまで開発するのかなというような開発地点もございます。それが許可されているんでしょうけども、そういう場所は至るところにあるように思います。その流れは、やはり今後の計画の中でコントロールしてもらふ必要があると思います。

それから、地域の人と徳山湾に船を出して、海の側からまちを見てもらいました。積み残しが出るぐらい船に乗る人がおられました。そのときに、広島のアサノ、アサノ北の水害の、土砂災害の話が出ました。周南市も海から見ると、そういう地形のところに家がたくさん建っています。将来、そういうことをこの計画の中で、少し抑制基調なるのか、至るところに建ててもいいのかどうかというのは、防災上のことも考えて、いろいろ配慮、考慮する必要があるのではないかとということ、今日の範囲のものと、今まで出たものを読み合わせながら実感しているところです。いろいろ御配慮していただく必要があるんじゃないかと思います。以上です。

**【会長】** 先程、私の方から先走った話で、居住誘導に関する御指摘だと思うんですけども、事務局、今の時点でどういうふうにお考えか、もしありましたらお願いしたいと思います。

**【事務局】** 先ほど、居住促進の基本的な考えというのを御説明させていただきました。

今、言われましたように、安心安全というのは重要な課題、まちづくりの中でも重要な課題の一つというふうには考えておりますので、そういう安心安全、言われました防災、災害、そういう視点において十分配慮して考えていきたいとふうに思っております。

まちづくりにおいても、これまで開発などが進められてきております。そういう中で、今回こういう立地適正化計画において、基本的な都市機能の配置、市民の皆様様の居住をされる区域の考え方などを整理していきますので、今、貴重な御意見をいただきましたので、その中で十分考えながら、今後それぞれの開発指導など取り組んでいきたいというふうに思います。

【会長】 よろしいでしょうか。

【委員】 住宅の開発のことについての質問とか答えがあったので、一言申し上げたいと思います。今、坂本地区のことを何か言われてたと思うんですけども、本編の6-1ページで、ちょっとわかりにくい言葉がずっと並んでいるんですけど、「1) 居住促進区域に関する届出等」と書いてありますが、その中で、届出の対象となる行為を、開発行為1,000平米以上のものと書いてありますが、これは許可でしょう。開発行為は、1,000平米以上は。

開発区域が1,000平米以上、約300坪以上の住宅を造成しようと思えば、今は市に県が権限を移譲していますので、市の許可が要るんですね。999平米だと要らないんです。1,000平米を超えると擁壁も厚くなったり、道路をダブル側溝に、両側の側溝にしたりしてほしいとか、また3,000平米を超えると公園をつくりなさいとか。先程言われたような開発を3,000平米超えてやると、公園を3%から5%造りますので、そこがいわゆる防災のときの集合場所とかになります。下上地区の方でこの前造りましたけども、公園の中に防災のベンチを寄附しました。ひっくり返したら、飯ごうになるような、耐火のブロックを使ったそういったものを添えれば、尚更いいんですけども。費用対効果もありまして、999平米で止めるケースもあるんです。本当は、1,000平米を超えてもしたいんですね、業者の方としては。ただ、周南市が、3年前に独自で開発マニュアルブックというのを勝手に作りました。大反対しました。まず、建設業界、それから土地家屋調査士、不動産業者、これらと1年間、2年間協議をして、揉んでから作ってくれと。県の方のハンドブックはあるんですが、それをもとに独自につくりました、勝手に市役所の職員が。猛反対したんですが、それが今、全部このルールですと。県が作ったルールを県に移譲されているところが勝手に作ったわけですね。県の方は知らないんですね、そんなものがあること自体。それで、歪んだ行政の仕組みが今あるのが実情です。

そういうことですから、まず、いろいろ書いてありますけども、どこまでやるのか。それから、線を引いた途端に、売れる土地と売れない土地とにパシッと分かれるのではちょっと困ると思います。今、30年度を目途に作りますと言われてますけども、この2年間でそういったところも少し、届出と許可がちょっと混合しているようなところもあるように見えるんですけども、そういったことがあるのでね、

一般市民の方は、そういったちょっと専門的な開発については分からない。でも、逆に言うと、すごく素直な意見だと思うんですね。ミニ開発ばかりやって、道路は狭い、側溝はない、防火水槽も入っていない。火事的时候には、どこからも消防車が入れないところは、普通、防火水槽があったら川が遠くても、そこに40トンの水が、水槽があるわけですから、30分から1時間の消火活動ができるようなものを造ります。そういったものがあれば、安心安全なまちづくりができるんでしょう。開発許可というのは、業者が全部工事を負担します。下水道も水道も宅内まで。それが市に帰属するわけですね。市は料金を取るだけです。そういったこともありますので、こういったまちづくり1個1個が、その積み上げです。1,000平米未満のものを5つ造れば5,000平米、4,500平米ぐらいになったとすれば、1回でやれば、公園もできれば、こんなこともできるわけです。

もう一つは、50坪の小さい公園ばかり造っても、今度、公園の管理が大変になっちゃうんですね。草ぼうぼうで。地元管理です。大きい公園になると、例えば永源山の近くであれば1キロ未満。ちょっと目山先生の意見はありますけれども、徒歩圏で800メートルや1キロに設定させてもらって、小さい公園を造る代わりに、その公園代の費用を市に寄附して、大きい公園のがたがたになっている階段を直すとか、噴水を直すとか、そういった費用に充てるとか、そういう柔軟な考え方が私はこれから必要になってくると思います。

確かに、3つ、4つ、5つぐらいのお子さんが遊ぶスペースも要るでしょう。しかし、遊具なんかは180センチ以下とか、市へ帰属する場合には、市と協議します。お母さんの手が届く、お子さんに手が届く高さの範囲内とか、そういったこともありますので。ちょっと話がそれてはいけないんですけども、そういった積み重ねが大事なものですから、この届けとか、届けといっても勧告できますと言うんですから、いわゆる許可なんですね。届けといっても許可になります。建築確認をおろしませんから、そうしたらもう完全に許可になっちゃうわけです。いいですよ、勝手にどうぞ、土地を造っても、建築確認はおりませんからねと、それでもう終わりですから。

そういったことも長い目で見ていきながら、もう少し、30年度までにこういった区域を決めるのであれば、その辺のルールなんかも、もうちょっと作成してもらえればなと思っています。

【会長】届出の対象、これは居住促進区域外の場合ですね。その辺の追加の説明をお願いしたいと思います。居住促進区域の外に立地する場合は、開発行為については①から③、建築等行為については①から③の届出が必要ですが、これは国も言っていますけれども、建築動向を見るための届出である。これをもって許可しないということはありませんということだと思いますが、事務局の方でその辺の説明をしていただけますでしょうか。

【事務局】今、言われましたように、基本は届出になります。本編の方に表記しております3戸以上の住宅、それと1,000平米以上の開発、こういうものについては、今回エリアを設定して都市機能誘導区域になる、そのエリア以外に建てられるとき、それについて届出をしていただくということになります。

この届出の趣旨は、国の方も言うておられますけど、法的には勧告などは可能かとは思いますが、基本的にまちの動きを見るという目的から届出をしていただき、先程も言いましたように、5年ごとに見直しをしていくということの参考材料の一つにもなると思います。動きを把握するというのが一つの趣旨ということで、区域外にどういうふうなまちづくりの動きがあるか、そういうことを把握しながら、この3戸以上、1,000平米以上のものについて届出をしていただくということでございます。

今、言われましたように、開発等についても、まちづくりを進めていく中で、民間活用というのは貴重な活力だろうと思っておりますので、今の市の施策、まちづくりと連携して、民の活力と連携しながら進めていかななくてはいけないというふうには思っております。今回の居住誘導区域の設定の際、今後の施策を考えていくときに、その辺をよく考えて、御相談になると思いますけど、会長が先程言われましたけど、市街化調整区域、都市計画区域外も含めて、今後どのように開発等を考えていったらいいかというようなことの視点も持って考えていきたいというふうに思っています。

【会長】先程、私の方からも言いました居住誘導区域の指定につきましては、合意形成を果たしていくための時間が、かなりかかるかというふうに思います。当然、経済活動の原理もありますし、いわゆる地権者の御意向もありますし、いろんな形で合意形成を求められるということで、少し時間をかけて、じっくり行政の方から検討させていただくというようなことになろうかと思えます。多分、この協議会はその



まま引き続き議論されるということでもいいんですよね。今度は、そういう素材がこの協議会の方に出てきて、皆さんで議論していただくということになろうかと思えます。また、その節はどうぞよろしくお願ひしたいと思えます。

その他、ございますでしょうか。ないようでしたら、今回、都市機能誘導区域の2カ所を指定して素案としてまとめていただくというこの方針については、幾つか御指摘、修正がございましたけれども、それは私と事務局の方に一任いただき、この素案をもってパブリックコメント等に入らせていただきたいと思えますが、よろしいでしょうか。

【委員】（了承）

【会長】 それでは、この素案をもって、今のところの、この協議会としての素案としてパブリックコメント等に入っていきたいと思えます。ありがとうございます。

議事のほうにつきましては以上ですが、続いて、その他について事務局、何かございますでしょうか。

【事務局】（今後のスケジュールとコンパクトなまちづくり講演会について説明）

【会長】 以上で、本日の議事を終了します。委員の皆様、議事進行に御協力いただきまして、ありがとうございます。

それでは、進行を事務局に返します。

【事務局】 鳩会長、委員の皆様、長時間にわたり、ありがとうございます。以上をもちまして、第5回周南市都市再生推進協議会を閉会いたします。お疲れ様でした。

午前11時20分 閉会